

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 24. Juni 1975

Nr. 1457

Ueberbauung "Storchenacker" der Gemeinde Lommis

Die Gemeinde Lommis ersucht um Genehmigung eines Ueberbauungsplans "Storchenacker". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass dieser Plan vom 4. bis 18. Juni 1974 öffentlich aufgelegt wurde. Eine Einsprache wurde, wie die den Akten beiliegende Bestätigung zeigt, zurückgezogen.

Eine Besonderheit liegt aber darin, dass Lommis bis jetzt noch keine rechtsgültige Ortsplanung besitzt; zwar liegen Baureglement und Zonenplan schon seit längerer Zeit im Entwurf vor und die Bereinigung mit der Behörde steht vor dem Abschluss. Eine Rechtsgrundlage für den Erlass eines Ueberbauungsplans auf Gemeindeebene besteht jedoch nicht. Dagegen ist die Gemeinde verpflichtet, gemäss der Verordnung des Regierungsrates zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 6. Februar 1973 ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. § 8 dieser Verordnung umschreibt den Inhalt der Bewilligungspflicht, § 10 regelt das Bewilligungsverfahren, § 11 enthält die Anforderungen, die das Baugesuch zu erfüllen hat, und § 12 ermächtigt die Behörde zur Erteilung der Baubewilligung, sofern die Zustimmung des Strassen- und Baudepartementes vorliegt.

Im vorliegenden Fall könnte die Behörde für jedes einzelne Einfamilienhaus im Sinne der Verordnung verfahren; weil die Ueberbauung jedoch gesamthaft konzipiert ist, erscheint es zweckmässig, die gesamte Ueberbauung nicht nur im Sinne einer Zustimmung des Strassen- und Baudepartementes zu bewilligen,

sondern, im Hinblick auf die künftige Gemeindegesetzgebung, durch den Regierungsrat zu überprüfen und zu genehmigen. Dabei können die allgemeinen Vorschriften, die einen Bestandteil der Planung bilden, als vorläufiges, von der Gemeinde gesetztes Baurecht betrachtet und in die Genehmigung eingeschlossen werden.

Vorgesehen ist, innerhalb des Perimeters des künftigen Zonenplans und des generellen Kanalisationsprojektes, die Ueberbauung eines 7'216 m² messenden Areals, das südlich des Dorfkerns liegt und durch Banneggstrasse und Storchenackerstrasse begrenzt wird. Vorgesehen ist der Bau von sechs zweigeschossigen Einfamilienhäusern und fünf 1½-geschossigen Einfamilienhäusern, ferner einer unter Terrain liegenden Trafo-Station. Der Plan enthält auch einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von rund 400 m², der nicht direkt im Planungsareal liegt, sondern südlich der Storchenackerstrasse an dieses grenzt.

Die Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Werkleitungen ist aufgrund der besonderen Bestimmungen gesichert. Die Ueberbauung hält sich an die Normen des künftigen Baureglements; insbesondere werden die in der Wohnzone W 2 vorgesehenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten, ebenso wird die Ausnutzungsziffer von 0,3 nicht erreicht. Die besonderen Bestimmungen über die bauliche Gestaltung geben nur in Punkt 3 zu einem Hinweis Anlass. Der Sichtwinkel für Garagenausfahrten muss unter 45 ° alter Teilung nicht erst beim Steigungsende gewährleistet sein, sondern 3,5 Meter vor der Strassengrenze.

Im übrigen geben diese Bestimmungen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Sie sind, wie die gesamte Ueberbauung, durchaus zweckmässig. Durch die Genehmigung dieses Ueberbauungsplans wird die Gemeindebehörde verpflichtet, die Baubewilligung für die einzelnen Häuser nur dann zu erteilen, wenn die Baueingabe dem genehmigten Ueberbauungsplan genau entspricht. Das gilt insbesondere für die Stellung und Geschosshöhe der Bauten, für

die Erschliessung mit Strassen, Kanalisation und Werkleitungen und für die Sicherung des Kinderspielplatzes. Wenn das in die Planung einbezogene Areal anders parzelliert wird, als es der Plan vorsieht, so erwächst einem Grundeigentümer mit grösserer Grundfläche kein Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung.

Der Gemeinde wird empfohlen, die grundlegenden Instrumente der Ortsplanung, Baureglement und Zonenplan ev. auch Zonenrichtplan, bald zu verabschieden, damit eine saubere Rechtsgrundlage für den Erlass derartiger Ueberbauungspläne vorhanden ist.

D e r R e g i e r u n g s r a t b e s c h l i e s s t :

1. Der Ueberbauungsplan "Storchenacker" der Gemeinde Lommis wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die künftige Ueberbauung im Planungsareal hat gemäss dem Situationsplan 1 : 500 zu erfolgen, die allgemeinen Bestimmungen werden ebenfalls in die Genehmigung einbezogen.
2. Bei der Erstellung von Garageausfahrten ist, aus Gründen der Verkehrssicherheit, 3,5 Meter vor der Strassengrenze ein Sichtwinkel von 45 ° alter Teilung freizuhalten.
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Lommis, 9506 Lommis unter Beilage eines Ueberbauungsplans mit Genehmigungsvermerk
 - Strassen- und Baudepartement
 - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Ueberbauungsplans mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER:



F. Boly